

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

**OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
1026 Budapest, Riadó utca 1-3.**

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés

2023.01.01.-2023.12.31.

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

| Sor-szám | A tétel megnevezése | 2022.12.31 eFt | 2023.12.31 eFt |
|-----------|---|--------------------|-------------------|
| 1 | A. Befektetett eszközök | 81 405 979 | 77 967 201 |
| 2 | I. IMMATERIÁLIS JAVAK | 0 | 0 |
| 3 | 1. Szellemi termékek | 0 | 0 |
| 4 | I. TÁRGYI ESZKÖZÖK | 81 405 979 | 77 967 201 |
| 5 | 1. Ingatlanok | 62 619 837 | 62 795 132 |
| 6 | 2. Ingatlanok értékelési különbözete | 18 781 007 | 15 050 836 |
| 7 | 3. Gépek, berendezések, felszerelések | 5 135 | 3 690 |
| 8 | 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 9 | 5. Beruházások | 0 | 117 543 |
| 10 | 6. Beruházásokra adott előlegek | 0 | 0 |
| 11 | 7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 12 | B. Forgóeszközök | 15 498 328 | 14 325 756 |
| 13 | I. KÉSZLETEK | 0 | 0 |
| 14 | 1. Ingatlankészletek | 0 | 0 |
| 15 | 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 16 | II. KÖVETELÉSEK | 2 540 269 | 1 740 551 |
| 17 | 1. Követelések | 2 547 793 | 1 740 551 |
| 18 | 2. Követelések értékvesztése (-) | -7 524 | 0 |
| 19 | 3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 20 | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 21 | III. ÉRTÉKPAPIROK | 0 | 8 920 490 |
| 22 | 1. Értékpapírok | 0 | 8 815 091 |
| 23 | 2. Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | 105 399 |
| 24 | a) kamatokból, osztalékokból | 0 | 112 346 |
| 25 | b) egyéb | 0 | -6 947 |
| 26 | IV. PÉNZESZKÖZÖK | 12 965 583 | 3 664 715 |
| 27 | 1. Pénzeszközök | 12 965 583 | 3 664 715 |
| 28 | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 29 | C. Aktív időbeli elhatárolások | 397 174 | 135 029 |
| 30 | 1. Aktív időbeli elhatárolások | 397 174 | 135 029 |
| 31 | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-) | 0 | 0 |
| 32 | D. Származékos ügyletek értékelési különbözete | 3 219 625 | 2 506 568 |
| 33 | ESZKÖZÖK ÖSSZESEN | 100 528 630 | 94 934 554 |

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

| Sor- szám | A tétel megnevezése | 2022.12.31 eFt | 2023.12.31 eFt |
|--------------|---|--------------------|-------------------|
| 34 | E. Saját tőke | 54 772 103 | 64 100 308 |
| 35 | I. INDULÓ TŐKE | 35 196 900 | 36 110 096 |
| 36 | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 84 433 222 | 85 997 740 |
| 37 | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-) | -49 236 322 | -49 887 644 |
| 38 | II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény) | 19 575 203 | 27 990 212 |
| 39 | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete | -3 645 976 | -2 958 285 |
| 40 | 2. Forg.lévő bef.jegy eszközért.névért.különb | 0 | 0 |
| 41 | 3. Értékelési különbözet tartaléka | 22 000 632 | 17 662 804 |
| 42 | 4. Előző év(ek) eredménye | 2 384 050 | 1 220 547 |
| 43 | 5. Tárgyévi eredmény | -1 163 503 | 12 065 146 |
| 44 | F. Céltartalékok | 0 | 0 |
| 45 | G. Kötelezettségek | 44 005 021 | 29 632 986 |
| 46 | I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 28 834 883 | 25 028 779 |
| 47 | II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 15 170 138 | 4 604 207 |
| 48 | III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE | 0 | 0 |
| 49 | H. Passzív időbeli elhatárolások | 1 751 506 | 1 201 260 |
| 50 | FORRÁSOK ÖSSZESEN | 100 528 630 | 94 934 554 |

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

| Sor- szám | A tétel megnevezése | 2022.01.01.- 2022.12.31. eFt | 2023.01.01.- 2023.12.31. eFt |
|--------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | I. Értékesítés nettó árbevétele | 8 285 790 | 7 625 322 |
| 2 | II. Egyéb bevételek | 20 503 281 | 43 878 |
| 3 | III. Eladott áruk beszerzési értéke | 0 | 0 |
| 4 | IV. Működési költségek | 4 262 747 | 4 364 174 |
| 5 | V. Egyéb ráfordítások | 17 192 424 | 308 658 |
| 6 | VI. Pénzügyi műveletek bevételei | 1 880 003 | 12 708 908 |
| 7 | VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai | 10 377 406 | 3 640 130 |
| 8 | VIII. Fizetett, fizetendő hozamok | 0 | 0 |
| 9 | IX. Tárgyévi eredmény | -1 163 503 | 12 065 146 |

Budapest, 2024. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
2023.01.01. - 2023.12.31.

2024.

Tartalom:

| | |
|---|----|
| 1. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása | 7 |
| 2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK | 12 |
| 3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK | 20 |
| 5. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK BEMUTATÁSA | 23 |
| 6. CASH-FLOW KIMUTATÁS..... | 25 |
| 7. PORTFOLIÓ JELENTÉS | 26 |

1. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: Alap) nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-40/2017. számú határozatával 2017. január 17.-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-16. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Ingatlanértékelők: KPMG Tanácsadó Kft.
1134 Budapest, Váci út 31.
CBRE Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Grant Thornton Valuation Kft.
1134 Budapest, Dévai utca 26-28.

Forgalmazó: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Könyvvizsgáló: Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.

MKVK nyilvántartási száma: 001165

Bejegyzett könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. Fsz. 2. ajtó

MKVK nyilvántartási száma: 005313

Az Alap 2023. évi éves beszámolójának könyvvizsgálati díja 2.574 E Ft +ÁFA.

Az Alap számviteli politikája

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („Kormányrendelet”), a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (“Tpt.”), a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (“KBFTV.”) előírásai alapján alakítottuk ki.

Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. Az adatrögzítés és a nyilvántartások vezetése során biztosítjuk az eszközökben, illetve forrásokban bekövetkezett változások mérését és összesítését, továbbá biztosítjuk az éves beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2023. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2024. január 15.

Az Alap az eszközök és források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, kiegészítve a Számviteli törvény, illetve Kormányrendelet előírásaival.

Az alkalmazott árfolyam az MNB hivatalos devizaárfolyam.

Az Alap a tárgyi eszközök között ingatlanokat, gépeket, egyéb berendezéseket, felszereléseket tart nyilván.

A tárgyi eszközök között elkülönítetten tartja nyilván a tulajdonában álló, bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok, valamint az ingatlanok működtetéséhez, hasznosításához szükséges gépek, berendezések, felszerelések nettó értékét és az értékelési különbözetének összegét.

Az Alap a portfóliójában lévő tárgyi eszközeit átértékeli az értékelés napján érvényes piaci értékre. A piaci értékeléskor az értékelés napján meghatározott piaci érték és a beszerzési érték (ingatlanok nettó értéke) különbözetét az Ingatlanok értékelési különbözeteként, illetve Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözeteként kell elszámolni és kimutatni a Saját tőkén belüli Tőkeváltozás részét képező Értékelési különbözet tartalékával szemben.

A tárgyi eszközöket a mérlegben a beszerzési költség (bruttó érték), az elszámolt terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenési leírás annak visszairása alapján számított értéken (nettó

értéken), valamint a piaci értékelés miatt elszámolt értékelési különbözet összegével kell szerepeltetni. A beruházásokat, beruházásra adott előlegeket bekerülési értéken szerepeltetjük a már elszámolt értékvesztéssel, illetve annak visszaírt összegével módosítva.

Az amortizáció elszámolására az Alap a lineáris módszert választotta. Az amortizáció elszámolása egyedi elszámolás keretében történik. Az értékcsökkenési leírást a hasznos élettartam végén a maradványértékkel csökkentett összeg erejéig, illetve a selejtezés vagy az értékesítés napjáig kell elszámolni.

Az ingatlanoknál figyelembe véve azok eltérő paramétereit – területi elhelyezkedés, szerkezet, kivitelezés, piaci érték alakulása, stb. – a maradványérték egyedileg kerül meghatározásra.

Leírási kulcsok felsorolása:

| | |
|--------------------|-------|
| Épületek | 2,00% |
| Egyéb berendezések | 14,5% |
| Földhasználati jog | 16,6% |

Az Alap napi értékcsökkenést számol, a tényleges értékcsökkenés elszámolása a könyvviteli nyilvántartásba havonta és egyedileg történik.

A készletek között kerülnek kimutatásra az Alap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt - rendeltetésszerűen használatba nem vett - ingatlanok, (beleértve a fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is) és az azok működtetéséhez, hasznosításához szükséges, az ingatlannal együtt beszerzett gépek, berendezések, felszerelések beszerzési értéke, valamint értékelési különbözetének összege.

A mérlegben a követeléseket bekerülési, azaz a könyv szerinti értéken kell értékelni, módosítva az elszámolt értékvesztéssel illetve annak visszairásával.

A forgóeszközök között kimutatott értékpapírok után, az üzleti évben időarányosan járó kamatok és osztalékok összegét nem számoljuk el aktív időbeli elhatárolásként, illetve követelésként a bevételekkel szemben, mert annak összegét az értékelési különbözet magában foglalja. Az értékpapírok értékelési különbözetét a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban, valamint év végén a mérlegben megbontjuk kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítéletből adódó értékelési különbözetre. A devizában nyilvántartott

értékpapírok értékelése a mérleg fordulónapján érvényes MNB hivatalos devizaárfolyamon történik.

Itt kerül kimutatásra az Alap látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben (forint- és deviza-betét számlán) tartott likvid eszközeinek értéke (deviza-betét számla esetén a bekerülési árfolyamon átszámított forintérték).

Az év végén nyitott határidős ügyletek értékelése ügyletenként, az év utolsó napján érvényes határidős ár, és a kötési ár különbözeteként történik. Az értékelési különbözet a saját tőkében kerül elszámolásra.

Forrás oldalon az Alapra elsősorban a saját tőke szerkezetében érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok. Az „induló tőke” mérlegsoron az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték különbsége a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönbsége” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között kerülnek elszámolásra az eszközök és források átértékeléséből származó értékkülönbségek, úgy, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, pénzeszközök, származékos ügyletek és kötelezettségek értékelési különbözete.

A devizás követelések, -pénzeszközök, -származékos ügyletek és devizakötelezettségek értékelési különbözete összevontan a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra.

A kötelezettségek hosszú lejáratú (egy éven túli) és rövid lejáratú (egy éven belüli) kötelezettségekre kerülnek megbontásra. A hosszú lejáratú kötelezettségek a ténylegesen folyósított, a törlesztésekkel, elengedett-, vagy más által átvállalt kötelezettségekkel csökkentett összegben kerülnek kimutatásra a mérlegben.

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készül. Az ingatlanok bérleti díj bevételeit és a készletek között kimutatott ingatlanok értékesítési bevételeit az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza, míg a befektetési céllal vásárolt ingatlanok értékesítéséből eredő árbevétel az egyéb bevételek között szerepel.

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza.

Az Alapnál a Számviteli törvény 155. § alapján a könyvvizsgálat kötelező.

Honlap: <https://www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/BefektetesiAlapok/PRIME>

Az Alap képviseletére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

Kenéz Dóra

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Vezérigazgató

Lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Szeles utca 22. B. ép.

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya utca 30. A. lház. TT 21.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán (1212 Budapest, Kassai utca 41.) az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója, PM nyilvántartási szám:177289

Egyéb információk

Az Alap esetében – élve a vonatkozó 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet adta lehetőséggel – 2021. január 1-től módosításra került a devizában nyilvántartott egyes eszköz- és forrástételek átértékelésének elszámolási módszertana.

A valuta-, devizakészletek és a külföldi pénzürtékre szóló követelések/kötelezettségek számított árfolyam-különbözetének elszámolása:

- 2020.12.31-ig az adott devizaeszköz, illetve devizakötelezettség értékelési különbözetében az értékelési különbözet tartalékával szemben került könyvelésre,
- 2021.01.01-től a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között történik.

Az Alapnál a tárgyidőszakban nem merült fel kivételes előfordulású bevétel, költség, ráfordítás tétel.

Az Alap ellenőrzések során nem tárt fel a korábbi évek beszámolóit érintő jelentős összegű hibát.

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Befektetett eszközök

A tárgyi eszközök záró bruttó értéke 63.388.306 e Ft. Az Alap 2023. évben 60.157 e Ft értékcsökkenést számolt el. Az értékelési különbözet összege 15.050.836 e Ft, így a piaci érték 77.967.201 e Ft.

adatok ezer forintban

| MEGNEVEZÉS | BRUTTÓ ÉRTÉK 2023.01.01. | BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS + | BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS - | BRUTTÓ ÉRTÉK 2023.12.31. | ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2023.01.01. | ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS + | ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2023.12.31. | NETTÓ ÉRTÉK | ÉRTÉK- KÜLÖN- BÖZET | 2023.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK |
|--|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------------|--|
| Immateriális javak | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ingtatlanok | 63 023 574 | 233 534 | | 63 257 108 | 403 737 | 58 239 | 461 976 | 62 795 132 | 15 050 836 | 77 845 968 |
| Egyéb berendezés | 13 182 | 473 | | 13 655 | 8 047 | 1 918 | 9 965 | 3 690 | | 3 690 |
| Folyamatban lévő beruházás | 0 | 351 550 | -234 007 | 117 543 | | | | 117 543 | | 117 543 |
| <i>Tárgyi eszközök összesen</i> | 63 036 756 | 585 557 | -234 007 | 63 388 306 | 411 784 | 60 157 | 471 941 | 62 916 365 | 15 050 836 | 77 967 201 |
| Befektetett Eszközök összesen | 63 036 756 | 585 557 | -234 007 | 63 388 306 | 411 784 | 60 157 | 471 941 | 62 916 365 | 15 050 836 | 77 967 201 |

Az Alap nem rendelkezik a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel.

2.2 Készletek

Az Alap sem 2022.12.31-én, sem 2023.12.31-én nem rendelkezett készlettel.

2.3 Követelések

2023. december 31-én az Alap követelés állománya 1.740.551 e Ft, amely a következő tételekből áll:

adatok ezer forintban

| Követelések | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vevőkkel szembeni követelés | 2 225 525 | 1 379 616 |
| Határidős ügyletek miatti követelések (letét) | 308 410 | 271 774 |
| Szállítóval szembeni követelés | 6 333 | 89 156 |
| Egyéb Állami Költségvetéssel kapcsolatos követelések | 1 | 5 |
| Összesen | 2 540 269 | 1 740 551 |

2.4 Értékpapírok

Az értékpapírok értékelési különbözettel módosított állománya 2023.12.31-én 8.920.490 e Ft.

adatok ezer forintban

| Értékpapírok | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kötvények | 0 | 5 520 312 |
| Diszkont kincstárjegyek | 0 | 3 294 779 |
| Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | 105 399 |
| Összesen | 0 | 8 920 490 |

2.5. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérleg sor a forint- és a deviza folyószámlák, valamint a pénzeszközök értékelési különbözetének egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

| Pénzeszközök | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Deviza bankszámla egyenlege | 10 841 455 | 2 551 730 |
| Forint bankszámla egyenlege | 2 124 128 | 1 112 985 |
| Deviza pénzeszközök értékelési különbözete | 0 | 0 |
| Összesen | 12 965 583 | 3 664 715 |

2.6 Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként az áthárított közüzemi díjak, valamint a mérleg fordulónapjáig be nem folyt kártérítések összegét mutatjuk ki.

adatok ezer forintban

| Aktív időbeli elhatárolások | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Áramdíj | 229 842 | 79 817 |
| Áthárított közüzemi díjak | 150 498 | 49 925 |
| Kártérítés | 13 115 | 0 |
| Egyéb | 3 719 | 5 287 |
| Összesen | 397 174 | 135 029 |

2.7. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

adatok ezer forintban

| Értékelési különbözet | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Határidős ügyletek | 1 773 288 | 0 |
| SWAP ügyletek | 1 446 337 | 2 506 568 |
| Összesen | 3 219 625 | 2 506 568 |

Az Alapnak 2023. december 31-én az alábbi nyitott határidős származékos és swap ügyletei voltak.

| DEVIZA / POZÍCIÓ | KÖTÉSI ÉRTÉK | PIACI ÁR | KÖTÉSI ÁR | POZÍCIÓ ÉRTÉK (e Ft) | LEJÁRAT |
|-------------------------|---------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| EURO | | | | | |
| ELADÁSI | 5,000,000 | 388.0531 | 419.8083 | 158,775,898 | 2024.04.03 |
| ELADÁSI | 7,500,000 | 384.5803 | 403.1765 | 139,471,451 | 2024.02.05 |
| ELADÁSI | 7,500,000 | 384.8611 | 402.0073 | 128,596,273 | 2024.02.09 |
| ELADÁSI | 7,500,000 | 382.7736 | 398.3813 | 117,057,658 | 2024.01.10 |
| ELADÁSI | 7,500,000 | 386.6530 | 402.4018 | 118,115,604 | 2024.03.12 |
| ELADÁSI | 4,500,000 | 383.6661 | 400.0210 | 73,596,984 | 2024.01.23 |
| ELADÁSI | 5,500,000 | 395.5632 | 410.2807 | 80,946,210 | 2024.08.07 |
| ELADÁSI | 8,000,000 | 394.3567 | 401.6978 | 58,728,754 | 2024.07.18 |
| ELADÁSI | 13,000,000 | 382.9185 | 382.9702 | 671,994 | 2024.01.12 |
| ELADÁSI | 7,500,000 | 391.6242 | 398.9000 | 54,568,279 | 2024.06.03 |

| | | | | | |
|---------|------------|----------|----------|----------------------|------------|
| ELADÁSI | 3,600,000 | 386.1422 | 399.1600 | 46,863,952 | 2024.03.04 |
| ELADÁSI | 9,000,000 | 385.2818 | 421.3000 | 324,163,919 | 2024.02.15 |
| ELADÁSI | 10,000,000 | 388.8141 | 404.2500 | 154,359,437 | 2024.04.15 |
| ELADÁSI | 9,000,000 | 383.2082 | 393.2500 | 90,375,913 | 2024.01.16 |
| ELADÁSI | 7,500,000 | 384.2993 | 392.5500 | 61,880,324 | 2024.02.01 |
| ELADÁSI | 3,900,000 | 386.1422 | 398.7900 | 49,326,281 | 2024.03.04 |
| ELADÁSI | 9,000,000 | 394.1753 | 398.1000 | 35,322,198 | 2024.07.15 |
| ELADÁSI | 9,000,000 | 396.6163 | 391.6000 | -45,146,819 | 2024.08.22 |
| ELADÁSI | 6,500,000 | 391.2580 | 402.7500 | 74,697,879 | 2024.05.28 |
| ELADÁSI | 10,000,000 | 392.7202 | 400.0500 | 73,298,004 | 2024.06.21 |
| | | | | 1,795,670,193 | |

Az Alap 2023.12.31-én az alábbi határidős pozíciókon tart nyilván értékelési különbözetet.:

| DEVIZA / POZÍCIÓ | KÖTÉSI ÉRTÉK | PIACI ÁR | KÖTÉSI ÁR | POZÍCIÓ ÉRTÉK (e Ft) | LEJÁRAT |
|------------------|--------------|----------|-----------|----------------------|------------|
| EURO | | | | | |
| ELADÁSI | 5,000,000 | 388.6780 | 419.8083 | 155,651,459 | 2024.04.03 |
| ELADÁSI | 7,500,000 | 385.1923 | 403.1765 | 134,881,383 | 2024.02.05 |
| ELADÁSI | 7,500,000 | 385.4750 | 402.0073 | 123,992,227 | 2024.02.09 |
| ELADÁSI | 7,500,000 | 383.3620 | 398.3813 | 112,645,058 | 2024.01.10 |
| ELADÁSI | 7,500,000 | 387.2782 | 402.4018 | 113,426,988 | 2024.03.12 |
| ELADÁSI | 4,500,000 | 384.3055 | 400.0210 | 70,719,776 | 2024.01.23 |
| ELADÁSI | 5,500,000 | 396.1617 | 410.2807 | 77,654,701 | 2024.08.07 |
| ELADÁSI | 8,000,000 | 394.9584 | 401.6978 | 53,915,240 | 2024.07.18 |
| ELADÁSI | 13,000,000 | 383.5073 | 382.9702 | -6,981,664 | 2024.01.12 |
| ELADÁSI | 7,500,000 | 392.2333 | 398.9000 | 50,000,316 | 2024.06.03 |
| ELADÁSI | 3,600,000 | 386.7675 | 399.1600 | 44,613,066 | 2024.03.04 |
| ELADÁSI | 9,000,000 | 385.8985 | 421.3000 | 318,613,932 | 2024.02.15 |
| ELADÁSI | 10,000,000 | 389.4388 | 404.2500 | 148,111,944 | 2024.04.15 |
| ELADÁSI | 9,000,000 | 383.7978 | 393.2500 | 85,070,100 | 2024.01.16 |

| | | | | | |
|---------|------------|----------|----------|----------------------|------------|
| ELADÁSI | 7,500,000 | 384.9094 | 392.5500 | 57,304,247 | 2024.02.01 |
| ELADÁSI | 3,900,000 | 386.7675 | 398.7900 | 46,887,822 | 2024.03.04 |
| ELADÁSI | 9,000,000 | 394.7775 | 398.1000 | 29,902,610 | 2024.07.15 |
| ELADÁSI | 9,000,000 | 397.1846 | 391.6000 | -50,261,550 | 2024.08.22 |
| ELADÁSI | 6,500,000 | 391.8681 | 402.7500 | 70,732,520 | 2024.05.28 |
| ELADÁSI | 10,000,000 | 393.3263 | 400.0500 | 67,237,041 | 2024.06.21 |
| | | | | 1,704,117,216 | |

Kamatswap ügyletek:

| DEVIZA / POZÍCIÓ | Partner | ÜGYLET NÉVÉRTÉKE | POZÍCIÓ ÉRTÉK Eft | LEJÁRAT |
|------------------|----------------|------------------|-------------------|------------|
| SWAP EUR | OTP Bank Nyrt. | 26 161 531,20 | 423 437 | 2028.03.31 |
| SWAP EUR | OTP Bank Nyrt. | 22 430 313,45 | 359 102 | 2028.03.31 |
| | | | 782 539 | |

2023-ban az Alapnak tőzsdén kívüli határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak, valamint egy kamat-swap ügylet, amely a kamatlábak változásából eredő kockázat fedezésére szolgál.

2.8. Saját tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 1.266.870.490 db 1.266.870.490 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Az Alap nyíltvégű, határozatlan futamidővel jött létre, így fennállása alatt a befektetési jegyek visszaválthatók, illetve új befektetési jegyek is kerülnek kibocsátásra.

adatok ezer Ft-ban

| | 2022. december 31-ei egyenleg | 2022. évi eredmény átvezetése | Nem realizált deviza árf. kül. átvezetése | Értékelési különbözlet elszámolása | Vissza-váltás/ kibocsátás | Tárgyévi eredmény | 2023. december 31-ei egyenleg |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--|------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Saját tőke | 54 772 103 | 0 | | -3 650 137 | 913 196 | 12 065 146 | 64 100 308 |
| Indulótőke | 35 196 900 | 0 | | 0 | 913 196 | 0 | 36 110 096 |
| Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 84 433 222 | | | | 1 564 518 | | 85 997 740 |
| Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-) | -49 236 322 | | | | -651 322 | | -49 887 644 |
| Tőkeváltozás (Tőkenövekmény) | 19 575 203 | 0 | | -3 650 137 | 0 | 12 065 146 | 27 990 212 |
| Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | -3 645 976 | | | 687 691 | | | -2 958 285 |
| Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete | 0 | | | | | | 0 |
| Értékelési különbözlet tartaléka | 22 000 632 | | | -4 337 828 | | | 17 662 804 |
| Előző év(ek) eredménye | 2 384 050 | -1 163 503 | | | | | 1 220 547 |
| Tárgyévi eredmény | -1 163 503 | 1 163 503 | 0 | | | 12 065 146 | 12 065 146 |

2.9. Céltartalékok

Az Alap sem a tárgyévben, sem az előző évben nem számolt el céltartalékot.

2.10. Kötelezettségek

adatok ezer forintban

| Kötelezettségek | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Hosszú lejáratú kötelezettségek | 28 834 883 | 25 028 779 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek | 15 170 139 | 4 604 207 |
| Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete | 0 | 0 |
| Összesen | 44 005 022 | 29 632 986 |

A hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

| Hosszú lejáratú kötelezettségek | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Belföldi banktól felvett devizahitelek | 28 834 883 | 25 028 779 |
| Összesen | 28 834 883 | 25 028 779 |

5 évnél hosszabb futamidejű kötelezettségek

| Megnevezés | Kötelezettség (EUR) | Kötelezettség (eFt) | Biztosíték formája |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Nokia projekthitel | 18 596 078 | 7 118 207 | ingatlant terhelő jelzálogjog |
| Váci Greens projekthitel | 15 794 375 | 6 045 771 | ingatlant terhelő jelzálogjog |
| Corvin 5 jelzáloghitel | 22 434 257 | 8 587 385 | ingatlant terhelő jelzálogjog |
| Corvin 5 B jelzáloghitel | 11 282 000 | 4 318 523 | ingatlant terhelő jelzálogjog |

A rövid lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

| Rövid lejáratú kötelezettségek | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Belföldi szállítókkal szemben | 1 544 669 | 896 313 |
| Bérlőktől kapott óvadék | 577 219 | 815 452 |
| Belföldi banktól felvett hitelek következő évben esedékes törlesztései | 10 180 425 | 1 041 107 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege | 2 867 825 | 1 851 335 |
| Összesen | 15 170 138 | 4 604 207 |

adatok EUR-ban

| Hosszú lejáratú hitelek 2024. évben esedékes törlesztései | | | | |
|--|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------|
| | Corvin 5 jelzáloghitel | Nokia A projekthitel | Váci Greens A projekthitel | Összesen |
| 2024. március 31. | 268 448,32 | 222 520,68 | 188 995,49 | 679 964,49 |
| 2024. június 30. | 268 448,32 | 222 520,67 | 188 995,49 | 679 964,48 |
| 2024. szeptember 30. | 268 448,32 | 222 520,67 | 188 995,49 | 679 964,48 |
| 2024. december 31. | 268 448,32 | 222 520,68 | 188 995,49 | 679 964,49 |
| Összesen | 1 073 793,28 | 890 082,70 | 755 981,96 | 2 719 857,94 |

Az Alap devizás kötelezettségeinek értékelési különbözete 2021. évtől összevontan, a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra, ezért 2023. év végén Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözetet nem mutat ki a mérlegben.

2.11. Passzív időbeli elhatárolás

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az alábbi elemeket, amelyeket a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

adatok ezer forintban

| Passzív időbeli elhatárolások | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel | 1 526 936 | 1 063 885 |
| Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen: | 224 570 | 137 375 |
| Közüzemi és üzemeltetési díjak | 149 848 | 91 074 |
| Ingatlan kezelői díj | 34 946 | 4 772 |
| Változó letét kamatráfordítás elhatárolása | 16 671 | 17 865 |
| Tárgyidőszakot terhelő kamat és kamatjellegű ráfordítások | 10 326 | 14 480 |
| Különadó | 7 859 | 7 910 |
| Ügyvédi díj | 3 720 | - |
| Könyvvizsgálói díj | 1 200 | 1 274 |
| Összesen | 1 751 506 | 1 201 260 |

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

A bérbe adott ingatlanok bérleti díja magába foglalja a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját. Az áthárított bevétel pedig a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót, valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazza.

adatok ezer forintban

| | 2022.01.01.- 2022.12.31. | 2023.01.01.- 2023.12.31. |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Bérbe adott ingatlanok bérleti díja | 5 898 952 | 4 536 855 |
| Áthárított bevétel | 2 386 838 | 3 088 467 |
| Összesen | 8 285 790 | 7 625 322 |

3.2 Egyéb bevételek alakulása

Az egyéb bevételek 2023. évi alakulását a befektetési jegyek visszaváltásából származó büntető jutalék, valamint a kapott késedelmi kamatok és behajtási költségek határozzák meg.

adatok ezer forintban

| | 2022.01.01.- 2022.12.31. | 2023.01.01.- 2023.12.31. |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Corvin 6 irodaház értékesítése miatti bevétel | 20 267 952 | - |
| Kártérítések | 234 250 | 1 970 |
| Befektetési jegyek visszaváltásból származó büntető jutalék | 1 076 | 25 985 |
| Vevők által fizetett késedelmi kamat és behajtási költség | - | 15 287 |
| Egyéb bevételek | 3 | 636 |
| Összesen | 20 503 281 | 43 878 |

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

| | 2022.01.01.- 2022.12.31. | 2023.01.01.- 2023.12.31. |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Működési költség összesen | 4 262 747 | 4 364 174 |
| Működési költségek részletezése: | | |
| Alapkezelői díj | 1 709 416 | 1 575 756 |
| Ingtalan-közmű költségek | 1 448 458 | 1 767 309 |
| Ingtalan-üzemeltetési költségek | 598 253 | 652 826 |
| Ingtalan-karbantartási költségek | 22 711 | 40 305 |
| Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások | 190 578 | 107 507 |
| Értécsökkenési leírás | 74 403 | 60 157 |
| Letétkezelői díj | 77 844 | 77 892 |
| Bankköltség | 61 673 | 19 770 |
| Egyéb | 21 716 | 8 926 |
| Ingtalanbiztosítási költségek | 12 943 | 15 757 |
| Ingtalan-értékbecslési költségek | 19 838 | 12 900 |
| Eljárási/Felügyeleti díjak | 21 759 | 21 504 |
| Jogi költségek | - | - |
| Könyvvizsgálat | 2 200 | 2 574 |
| Posta/Telefon | 955 | 991 |

Az Alap működési költségeiben személyi jellegű kiadások nincsenek, mivel az Alapnak munkavállalója nincs.

Az Alapnál a könyvvizsgáló 2023. év során nem nyújtott a könyvvizsgálaton felül egyéb tanácsadási szolgáltatást.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

| | 2022.01.01.- 2022.12.31. | 2023.01.01.- 2023.12.31. |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Corvin 6 irodaház értékesítése miatti ráfordítás | 16 953 509 | - |
| Építményadó és telekadó | 200 928 | 183 369 |
| Különadó | 30 396 | 29 640 |
| Értékvesztés | 7 524 | - |
| Káresemények miatti kifizetések | 64 | - |
| Bírság, kötbér, késedelmi kamat | - | 3 549 |
| Egyéb | 3 | - |
| Kártérítések | - | 92 100 |
| Összesen | 17 192 424 | 308 658 |

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

A pénzügyi műveletek eredménye a lenti elemekből áll. A hitelek után fizetett kamat az éven túli futamidejű devizahitelek kamatát foglalja magába.

adatok ezer forintban

| | 2022.01.01.- 2022.12.31. | 2023.01.01.- 2023.12.31. |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Pénzügyi műveletek bevételei | 1 880 003 | 12 708 908 |
| Betétkamat | 240 756 | 418 229 |
| Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége | 1 205 249 | 2 982 731 |
| Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamnyeresége | 403 715 | 8 850 571 |
| Kamatswap ügyletek kamatbevétele | 30 283 | 376 098 |
| Egyéb kamatbevételek | - | 81 279 |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai | 10 377 406 | 3 640 130 |
| Hitelek után fizetett kamat | 1 044 324 | 1 488 062 |
| Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamvesztesége | 5 127 515 | 429 255 |
| Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztesége | 4 182 555 | 1 435 469 |
| Egyéb kamatráfordítások | 23 012 | 287 344 |
| Pénzügyi műveletek eredménye | - 8 497 403 | 9 068 778 |

4. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

| | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|--|------------|------------|
| Saját tőke aránya (%) | | |
| Saját tőke/Összes forrás | 54,48% | 67,52% |
| Nettó forgóeszközarány (%) | | |
| (Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid lejáratú köt.– Passzív időbeli elhatárolás) / (Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.) | -6,46% | 59,85% |
| Befektetett eszközök fedezettsége I. (%) | | |
| Saját tőke/Befektetett eszközök | 67,28% | 82,21% |
| Likviditási mutató | | |
| Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat | 93,94% | 249,09% |
| | | |

5. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK BEMUTATÁSA*adatok ezer forintban*

| Függő követelések | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kapott garanciák és kezességek | 6 055 593 | 5 979 911 |

adatok ezer forintban

| Függő kötelezettségek | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hitelkeret le nem hívott összege | 173 169 | 10 415 741 |

Egyéb információk

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2023-as év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2023. december 31-i Beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

Az OTP Bank (mint anyavállalat) menedzsmentjének értékelése alapján az orosz-ukrán konfliktus az OTP Bank üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére, tevékenységeinek eredményességére, likviditására, tőkehelyzetére nincsen jelentős negatív hatással. A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos jelentős bizonytalanság nem merült fel.

6. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

| | | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|-------------|---|--------------------|--------------------|
| I. | Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás | -384 028 | 31 955 685 |
| 1. | Tárgyévi eredmény | -7 334 570 | 8 403 897 |
| 2. | Elszámolt amortizáció | 1 879 | 60 157 |
| 3. | Elszámolt értékvesztés és visszairás | 7 524 | -636 |
| 4. | Elszámolt értékelési különbözet | 4 815 122 | -3 624 771 |
| 5. | Céltartalék képzés és felhasználás különbözete | 0 | 0 |
| 6. | Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye | 0 | 0 |
| 7. | Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye | 0 | 0 |
| 8. | Befektetett eszközök állományváltozása | -4 963 882 | 3 612 155 |
| 9. | Forgóeszközök változása | -2 476 846 | 694 955 |
| 10. | Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása | 12 774 946 | -8 790 525 |
| 11. | Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása | -2 936 438 | 31 888 554 |
| 12. | Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása | -285 776 | 262 145 |
| 13. | Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása | 14 013 | -550 246 |
| II. | Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás | 26 439 019 | -5 387 376 |
| 14. | Ingatlanok beszerzése | 0 | -233 534 |
| 15. | Ingatlanok eladása | 20 267 952 | 0 |
| 16. | Befolyt bérleti díjak | 5 898 952 | 4 536 855 |
| 17. | Értékpapírok beszerzése | 0 | -11 138 452 |
| 18. | Értékpapírok eladása, beváltás | 0 | 2 323 361 |
| 19. | Kapott hozamok | 272 115 | -875 606 |
| III. | Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás | -15 705 717 | -35 869 177 |
| 20. | Befektetési jegy kibocsátás | 1 412 350 | 1 564 518 |
| 21. | Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport | 0 | 0 |
| 22. | Befektetési jegy visszavásárlása | -13 507 895 | 36 369 |
| 23. | Befektetési jegyek után fizetett hozamok | 0 | 0 |
| 24. | Hitel illetve kölcsön felvétele | 15 260 184 | 0 |
| 25. | Hitel, illetve kölcsön törlesztése | -17 710 627 | -35 694 658 |
| 26. | Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat | -1 159 729 | -1 775 406 |
| IV. | Pénzeszközök változása (I+II+III sorok) | 10 349 274 | -9 300 868 |
| | Pénzeszközök nyitó | 2 616 309 | 12 965 583 |
| | Pénzeszközök záró | 12 965 583 | 3 664 715 |
| | Pénzeszközök állományváltozása | 10 349 274 | -9 300 868 |

7. PORTFOLIÓ JELENTÉS

| | |
|---|--|
| Alap neve: | OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap |
| A Magyar Nemzeti Bank által kiadott lajstromszám: | 1211-16. |
| Alapkezelő: | OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. |
| Letétkezelő: | OTP Bank Nyrt. |
| Tárgynap | 2023.12.29 |
| Darabszáma*: | 36 110 095 918 |
| Nettó eszközérték: (Ft) | 63,783,611,047 Ft |
| Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték: | 1.766365 |
| NEÉ számítás típusa: | Napi idősúlyos |

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2023.12.29-én érvényes nettó eszközértékben a december 28-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

| | | ÖSSZEG/ÉRTÉK | % |
|----------------|---|------------------------|----------------|
| | NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK | 63,783,611,047 | 100.00% |
| I. | KÖTELEZETTSÉGEK | | 63.92% |
| | | 40,773,433,607 | |
| I/1. | Hitelállomány | 26,409,695,881 | 41.41% |
| I/2. | Egyéb kötelezettségek | 14,363,737,726 | 22.52% |
| <i>I/2.1.</i> | <i>Alapkezelői díj miatt</i> | <i>85,540,946</i> | <i>0.13%</i> |
| <i>I/2.2.</i> | <i>Letétkezelői díj miatt</i> | <i>6,397,738</i> | <i>0.01%</i> |
| <i>I/2.3.</i> | <i>Ingatlanszakértői díj</i> | <i>3,393,804</i> | <i>0.01%</i> |
| <i>I/2.4.</i> | <i>közvetítési ktg. miatt</i> | <i>0</i> | <i>0.00%</i> |
| <i>I/2.5.</i> | <i>Költségként elszámolt egyéb tétel miatt</i> | <i>572,062,805</i> | <i>0.90%</i> |
| I/2.6. | Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség | 12,586,121,693 | 19.73% |
| <i>I/2.6.1</i> | <i>bef.jegy forgalmazásból eredő köt.</i> | <i>0</i> | <i>0.00%</i> |
| <i>I/2.6.2</i> | <i>értékpapír, határidős ügyletek miatti köt.</i> | <i>4,956,417,329</i> | <i>7.77%</i> |
| <i>I/2.6.3</i> | <i>előleg kötelezettség</i> | <i>0</i> | <i>0.00%</i> |
| <i>I/2.6.4</i> | <i>bérlői óvadék</i> | <i>808,133,960</i> | <i>1.27%</i> |
| <i>I/2.6.5</i> | <i>szállítókkal szembeni köt.</i> | <i>0</i> | <i>0.00%</i> |
| <i>I/2.6.6</i> | <i>költségvetéssel szembeni köt.</i> | <i>100,679,553</i> | <i>0.16%</i> |
| <i>I/2.6.7</i> | <i>egyéb</i> | <i>6,720,890,851</i> | <i>10.54%</i> |
| I/2.7. | Céltartalékok | 0 | 0.00% |
| I/2.8. | Passzív időbeli elhatárolások | 1,110,220,740 | 1.74% |
| <i>I/2.8.1</i> | <i>Bérleti és üzem. díj passzív. Id. elhat.</i> | <i>1,110,220,740</i> | <i>1.74%</i> |
| II. | ESZKÖZÖK: | 104,557,044,654 | 163.92% |
| | | | % |
| II/1. | Folyószámla, készpénz | 440,735,414 | 0.69% |
| II/2. | Egyéb követelés | 17,548,859,015 | 27.51% |
| <i>II/2.1</i> | <i>bef.jegy forgalmazásból eredő köv.</i> | <i>0</i> | <i>0.00%</i> |
| <i>II/2.2</i> | <i>értékpapír, határidős ügyletekből eredő köv.</i> | <i>2,578,209,013</i> | <i>4.04%</i> |
| <i>II/2.3</i> | <i>bérlőkkel szembeni követelés</i> | <i>1,294,343,380</i> | <i>2.03%</i> |
| <i>II/2.4</i> | <i>előleg követelés</i> | <i>14,123,546</i> | <i>0.02%</i> |
| <i>II/2.5</i> | <i>költségvetéssel szembeni köv.</i> | <i>0</i> | <i>0.00%</i> |
| <i>II/2.6</i> | <i>fordulónapon lejáró bankbetét</i> | <i>8,350,477,217</i> | <i>13.09%</i> |
| | <i>egyéb követelések</i> | <i>5,311,705,859</i> | <i>8.33%</i> |
| II/3. | Lekötött bankbetétek | 0 | 0.00% |
| <i>II/3.1.</i> | <i>Max. 3 hó lekötésű</i> | <i>0</i> | <i>0.00%</i> |
| <i>II/3.2.</i> | <i>3 hónapnál hosszabb lekötésű</i> | <i>0</i> | <i>0.00%</i> |
| II/4. | Értékpapírok | 8,913,175,855 | 13.97% |
| II/5. | Ingatlanok, berendezések | 77,652,767,100 | 121.74% |
| | | | % |
| <i>II/5.1.</i> | <i>Ingatlanok</i> | <i>77,652,767,100</i> | <i>121.74%</i> |
| <i>II/5.2.</i> | <i>Építés alatt álló ingatlanok</i> | <i>0</i> | <i>0.00%</i> |
| II/6. | Aktív időbeli elhatárolások | 1,507,270 | 0.00% |
| <i>II/6.1</i> | <i>Helyi adó aktív id. elhat.</i> | <i>1,507,270</i> | <i>0.00%</i> |

| Funkciója | Cím | Helyrajzi szám | Bérbeadható bruttó terület m2 | Bérbeadható nettó terület m2 | Építés/használatbavétel éve | Tervezett tartás | Forgalmi ár | Portfólió % |
|---|---|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------|---------------|
| II/5. Ingatlanok, berendezések | | | | | | | 77,652,767,100 | 121,75 |
| | | | | | | | | |
| II/5/1. Ingatlanok | | | | | | | 77,652,767,100 | 121,75 |
| | | | | | | | | |
| IRODA | 1133 Budapest Fővény utca 4-6. | 26118/2 | 26,333 | 24,746 | 2015 | 10 | | |
| IRODA | 1083 Budapest Szigony utca 17/Práter u.53. | 36219/2 36226 | 25,397 | 24,399 | 2015 | 10 | | |
| IRODA | 1083 Budapest Tömő utca 24. C5 | 36213/0/A | 15,595 | 14,946 | 2019 | 10 | | |
| IRODA ÖSSZESEN | BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE | | | | | | 77,652,767,100 | 121,75 |

A PORTFÓLIÓ JELENTÉS ÉS A MÉRLEG EGYES ADATAI ELTÉRÉSÉNEK MAGYARÁZATA

A 2023. december 29-én érvényes nettó eszközérték és 2023. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján kerül kiszámításra. 2023-ban az év utolsó munkanapja december 29. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2023. december 28-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2023. december 27. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2023 évre vonatkozott, és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott. A fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

1. Bankszámlák és bankbetétek. A portfólióban a december 29-én érvényes eszközérték a december 27-i bankszámla egyenleget és 2023. december 29-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenlegeket, valamint a 2023. december 31-ig kapott, illetve járó kamatokat tartalmazza.
2. Bérlőkkel szembeni követelések. A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 30-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2023. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is.
3. A portfólió jelentésben az egyéb kötelezettségek tartalma a december 30-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett, de ismert költségek december 30-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2023-ra vonatkozó számlát, költséget, valamint a be nem érkezett, de ismert és 2023-ra vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.

4. A 2023. december 29-re érvényes nettó eszközérték számítása 2023. december 28-án történt, a devizás eszközök és kötelezettségek értékelése így a december 29-ei MNB árfolyamon szerepel (2023.12.29-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

Budapest, 2023. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.